

PARECER JURÍDICO - AJUR/SEMEC Nº 112/2021

Processo:	00015981/2020-SEMEC
Requerente:	DIED/SEMEC
Assunto:	Análise jurídica acerca da solicitação de formalização de contrato de aluguel para o funcionamento da Unidade de Educação Infantil Providência.

LOCAÇÃO DE IMÓVEL. FUNCIONAMENTO DA
UNIDADE DE EDUCAÇÃO INFANTIL
PROVDÊNCIA. POSSIBILIDADE. ATO
DISCRICIONÁRIO.

Sra. Coordenadora,

I – Relatório:

Versa o presente acerca do Processo nº 00015981/2020-SEMEC, em que a Diretoria de Educação - DIED, através do Memorando nº 556/2020 (fl. 02), solicitou autorização para a efetivação de contrato de aluguel do imóvel em que funciona a Unidade de Educação Infantil Providência, para atendimento educacional no ano letivo de 2021, sob a justificativa de que não haveria outro imóvel nas imediações, com melhor estrutura física, que abrigue o atual quantitativo de turmas.

Em justificativa anexada à fl. 03, a Coordenadora da Educação Infantil informou que o imóvel a ser locado atende satisfatoriamente todas as necessidades, sendo essencial para funcionamento da Unidade de Educação Infantil Providência, posto que foi realizada a busca de outros imóveis na proximidade, mas não foi encontrado outro imóvel que acolhesse a demanda existente. Assim sendo, solicitou a formalização de contrato para locação do imóvel de propriedade da associação CASA DA AMIZADE DE BELÉM, no valor mensal de R\$12.407,00 (doze mil quatrocentos e sete reais), com as despesas decorrentes das adequações necessárias por conta da proprietária.

Após, foram anexados aos autos os seguintes documentos:

- a) Relatório técnico-pedagógico do imóvel emitido pelo Núcleo de Contratos e Convênios - NUCC (fls. 02-09), em que consta que a Coordenação de Educação Infantil – COEI é favorável à contratação, havendo, contudo, a necessidade de atendimento pelo proprietário de determinadas recomendações;
- b) Documentos pessoais da representante legal, Sra. Marlene Barbosa de Moraes (fls. 10 e 29);
- c) Ata da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de 2018 (fls. 11-13);
- d) Estatuto social (fls. 14-24);
- e) Comprovante de inscrição e de situação cadastral junto o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (fl. 25);
- f) Escritura pública de doação do imóvel em que a CASA DA AMIZADE DE BELÉM figura como donatária (fls. 26-27);
- g) IPTU de 2019 (fl. 28);
- h) Dotação orçamentária informada pelo Núcleo Setorial de Planejamento – NUSP (fl. 31);
- i) Laudo técnico de avaliação do imóvel elaborado pelo Departamento de Manutenção – DEMA (fls. 33-35 e 40-42);
- j) Proposta de locação do imóvel, no valor mensal de R\$12.407,00 (doze mil quatrocentos e sete reais) (fl. 38);
- k) Contrato nº 0017/2020-SEMEC (fls. 43-46); e
- l) Ata de reunião da Assembleia Geral Ordinária da CASA DA AMIZADE DE BELÉM, realizada em 21/12/2020 (fls. 48-51).

Ademais, faz-se necessário registrar que o Departamento de Manutenção – DEMA, em Despacho à fl. 52, comprometeu-se a realizar um acompanhamento continuado relativo à manutenção predial junto aos proprietários dos imóveis alugados, atestando quaisquer irregularidades que porventura ocorram.

Por fim, foi anexado aos autos o comprovante de pagamento de IPTU referente ao ano de 2020 (fl. 54).

Desse modo, os autos foram encaminhados a esta Assessoria Jurídica para análise e parecer.

É o que de relevante havia para relatar.

II – Da Análise Jurídica:

Inicialmente, antes de adentrarmos a análise propriamente dita, cumpre tecer breves considerações acerca da matéria.

No que se refere aos gastos públicos, deve-se consagrar a observância do princípio da obrigatoriedade da licitação como regra imperiosa à qual devem sujeitar-se os entes e órgãos públicos, impondo que todos os destinatários do Estatuto façam realizar o procedimento antes de contratarem obras e serviços.

Contudo, a Constituição da República Federativa do Brasil também prevê uma ressalva à obrigatoriedade de licitar, a teor do que estabelece o art. 37, XXI, *in verbis*:

“Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:

(...)

XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.”

Regulando o dispositivo supracitado, coube ao legislador à incumbência de delinear tais hipóteses específicas. Nesse cenário, a Lei de Licitações nº 8.666/93 estabelece, em seu art. 24, hipóteses de dispensa ao procedimento licitatório, dentre

as quais se destaca a dispensa para compra ou locação de imóveis, prevista no inciso X do referido artigo. Vejamos:

Art. 24. É dispensável a licitação:

[...]

X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia; (Redação dada pela Lei nº 8.883, de 1994)

Na referida hipótese, a dispensa de licitação para compra ou locação de imóvel justifica-se pela necessidade de atendimento de finalidades essenciais da Administração Pública.

Analisando o caso em tela, verifica-se que a Diretoria de Educação desta Secretaria Municipal de Educação informou, através do Memorando nº 556/2020, que a efetivação do contrato de locação do imóvel em questão é essencial para o regular funcionamento da Unidade de Educação Infantil Providência no ano letivo de 2021, uma vez que não há outro imóvel nas imediações, com melhor estrutura física, que abrigue o atual quantitativo de turmas.

Também é possível observar que em relatório técnico-pedagógico às fls. 02-09, o Núcleo de Contratos e Convênios avaliou que o imóvel apresenta condições regulares para o funcionamento de uma unidade educativa e se manifestou a favor da formalização do contrato de aluguel, embora tenha efetuado algumas recomendações ao proprietário referentes à infraestrutura do imóvel, razão pela qual recomendamos que eventual contrato de locação contenha cláusula específica atribuindo responsabilidade ao proprietário quanto ao atendimento das recomendações descritas no relatório.

Ademais, constata-se que o valor proposto pelo proponente locador para a locação do imóvel é compatível com o valor de mercado, visto que é igual ao valor

avaliado pelo DEMA em laudo técnico (fls. 33-35 e 40-42) e igual ao valor contratado no exercício anterior (fls. 43-46).

Assim, considerando o papel da Secretaria Municipal de Educação em proporcionar educação, a justificativa da DIED para locação do referido imóvel e o valor compatível com o valor de mercado, entende-se como dispensável a licitação no caso em tela.

Em relação ao fato de não constar nos autos a certidão de registro do imóvel em nome da CASA DA AMIZADE DE BELÉM, mas tão somente a Escritura Pública de doação, colacionam-se os excertos jurisprudenciais a seguir::

*“APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. ACORDO. CONTRATO DE LOCAÇÃO. NULIDADE. DIREITOS INDISPONÍVEIS. NÃO OCORRÊNCIA. **LOCADOR NÃO PROPRIETÁRIO.** COISA JULGADA. IMPOSSIBILIDADE DE LOCAÇÃO. OPOSIÇÃO PELO PROPRIETÁRIO OU DOADOR DO IMÓVEL. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. INTUITO PROTETÓRIO DOS EMBARGOS. **1. Não há que se falar em nulidade de acordo locatício se as partes a ele anuíram livremente, inexistente alegação de vício de vontade, e o locatário usufruiu do bem e não contesta a dívida exequenda correspondente à contraprestação devida.** 2. O acordo que aparelha a execução embargada não trata de direitos indisponíveis, sendo certo que não há óbice legal em que as partes, visando ao fim de litígios, transacionem a desistência de ações e recursos. **3. A alegação de que o locador, por não ser proprietário do imóvel locado, não poderia entabular contrato de aluguel, já restou decidido por acórdão transitado em julgado.** 4. **Conforme se assentou no acórdão nº 709496,** ?Tratando-se a locação de relação jurídica contratual de caráter pessoal, a legitimidade ativa para manejar ação de despejo por falta de pagamento prevista no artigo 9º, inciso III, da Lei 8.245/91 é atribuída ao locador, ainda que não seja proprietário do imóvel?, assim como ?Os efeitos dos contratos e das sentenças atingem as partes envolvidas e em nada prejudicam ou beneficiam a locatária, ou mesmo interferem no contrato de locação por ela celebrado, pois o liame entre o proprietário e o locador é, para a locatária, **res inter alios acta, aliis neque nocet neque potest.**? (Relator: OTÁVIO AUGUSTO 3ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 04/09/2013). 5. Cabe ao Distrito Federal, se o caso, doador do imóvel ao Conservatório Brasileiro de Música tomar as providências devidas para a revogação do benefício, em razão da inobservância do gravame constante na matrícula do bem,*

*que impedia, dentre outros, a sua locação, ou então deve o proprietário do bem se opor a conduta da locadora e não o próprio locatário, que tem sido beneficiado há anos com essa relação jurídica. 6. A recalcitrância do apelante em relação ao pagamento dos débitos locatícios que lhe são devidos, decorrente de acordo no qual figurou como fiador e principal pagador de pessoa jurídica da qual é representante, aduzindo para tanto teses já decididas por acórdão transitado e julgado, e sem sustentar qualquer vício de vontade ou motivo justo para que fosse afastada a transação, configura o caráter protelatório dos embargos, a justificar a manutenção da multa aplicada em primeiro grau. 7. Recurso conhecido e desprovido.(TJ-DF 00075655020178070001 DF 0007565-50.2017.8.07.0001, Relator: GISLENE PINHEIRO, Data de Julgamento: 18/10/2018, 7ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 23/10/2018 . Pág.: Sem Página Cadastrada.) **(Grifo nosso)***

*“APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE DESPEJO - ILEGITIMIDADE ATIVA SUSCITADA APÓS AS CONTRA-RAZÕES DE RECURSO - POSSIBILIDADE - MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA - **LOCADOR-NÃO PROPRIETÁRIO DO BEM LOCADO - IRRELEVÂNCIA - DIREITO PESSOAL ORIUNDO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO - LEGITIMIDADE DEMONSTRADA - VÍCIO AFASTADO.** A legitimidade para propor ação de despejo é daquele que figura como locador no contrato de locação. **É este contrato que determina a relação jurídica existente entre as partes, sendo irrelevante, nesta situação, a propriedade do imóvel locado.** ACORDO VERBAL PARA REDUÇÃO DO VALOR DO ALUGUEL VENCIDO ANTES DA PROPOSITURA DA AÇÃO - RECONHECIMENTO PELA PARTE ADVERSA - FATO INCONTROVERSO - TRANSAÇÃO RESPEITADA - REDUÇÃO DA CONDENAÇÃO NO TOCANTE AO PERÍODO AVENÇADO - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. A transação realizada entre capazes, mediante forma não defesa em lei, sendo lícito seu objeto, é válida e obriga aos transatores, salvo se demonstrada a existência de algum dos vícios de vontade. (TJ-SC - AC: 71444 SC 2001.007144-4, Relator: Jaime Luiz Vicari, Data de Julgamento: 18/10/2005, Primeira Câmara de Direito Civil, Data de Publicação: Apelação Cível n. 2001.007144-4, de Itapema.)**(Grifo nosso)**”*

Nesse sentido, adota-se o entendimento de que o contrato de locação transfere tão somente o uso e o gozo da coisa locada. Logo, ainda que o locador não possua o título de propriedade do imóvel, tem a posse mansa e pacífica das benfeitorias, as quais pretende locar a esta Secretaria Municipal de Educação.

Ademais, considerando o Princípio da “*res inter alios acta, allis nec prodest nec nocet*”, os atos dos contratantes não aproveitam e nem prejudicam a terceiros.

Dito isto, cumpre frisar que a Administração Pública goza de Poder Discricionário, o qual é a prerrogativa legal conferida à Administração Pública para a prática de determinados atos administrativos com liberdade na escolha, visando o interesse social ou interesse coletivo. É, portanto, um poder que o Direito concede à Administração, de modo explícito ou implícito, para a prática de atos administrativos. Sendo assim, a deliberação final acerca do pleito fica a cargo da Autoridade Superior Máxima desta Secretaria Municipal de Educação.

É a fundamentação, passa a opinar.

III- Da Conclusão:

Ex positis, tendo em vista as razões de fato e de direito acima aduzidas, entende-se como dispensável o procedimento licitatório para locação do imóvel em que funciona a UEI Providência, com fulcro no Art. 24, X da Lei nº 8.666/93.

Assim, não vislumbramos óbices legais à celebração de contrato de locação com a pessoa jurídica proprietária do imóvel, CASA DA AMIZADE DE BELÉM, representada por sua presidente Sra. Marlene Barbosa de Moraes, para locação do espaço no Conjunto Residencial Providência, localizado à margem da Av. Julio César, na Av. Sul, entre as Ruas 08 e 11, S/N, Bairro Val-de-Cans, no valor mensal de R\$12.407,00 (doze mil quatrocentos e sete reais) e valor total de R\$136.477,00 (cento e trinta e seis mil quatrocentos e setenta e sete reais), no período de 01/02/2021 a 31/12/2021, com vistas ao funcionamento da UEI Providência e devido atendimento da demanda escolar.

Contudo, ressalta-se a necessidade de realização pelo proprietário das adequações propostas pela Coordenação de Educação Infantil – COEI, em seu Relatório Técnico-Pedagógico, sob pena de rescisão contratual.

Proc. nº 00015981/2020
Parecer nº 112/2021
MDCB

Ademais, faz-se necessário o cumprimento do disposto no Art. 26 do referido diploma legal, com a publicação tempestiva do Termo de Ratificação de Dispensa de Licitação assinado pela autoridade superior deste órgão.

Por fim, ratifica-se que o presente parecer tem caráter meramente opinativo, sujeitando-se a locação à autorização da Secretaria Municipal de Educação, com base na análise da conveniência e oportunidade da prática do ato administrativo.

É o parecer, S.M.J.

Belém, 23 de Fevereiro de 2021.

Melina de Castro Bentes
Assessora Jurídica
AJUR/SEMEC